



## 房地产估价结果报告

### 一、 委托估价人

机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：王彬

联系电话：13579951988

### 二、 房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼

估价资质等级：国家一级

统一社会信用代码：91650102748660850C

资格证号：新建估证[2015]1-002

有效期限：2015 年 10 月 9 日至 2018 年 10 月 9 日

电话：0991-2823010

### 三、 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

### 四、 估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为张荣所有位于乌鲁木齐市天山区青年路 643 号 9 栋 1 层 3 单元 101，证载建筑面积为 61.63 平方米的多层住宅用房。财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2. 估价对象基本状况

(1) 所有权人名称：张荣

(2) 坐落：天山区青年路 643 号 9 栋 1 层 3 单元 101；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为地上七层（地下一层），估

价对象位于第一层；

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



(4) 规模：房产建筑面积为 61.63 平方米；

(5) 用途：住宅房产；

(6) 权属：我公司工作人员在乌鲁木齐市房屋产权交易中心调取了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》，估价对象已办理产权登记，权属人为张荣单独所有，已取得《房屋所有权证》产证证号：乌房权证天字第 2016594763 号。

### 3. 土地基本状况

(1) 四至：估价对象位于天山区青年路 643 号 9 栋 1 层 3 单元 101，地处乌鲁木齐市住宅三级地价区；四至：东临住宅、西、南、北临小区巷道；

(2) 地类用途：住宅；

(3) 开发程度：宗地外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整；

### 4. 建筑物基本状况

(1) 建筑结构：砖混结构；

(2) 设施设备：单元门为双开木门，暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护状况一般；

(3) 装饰装修：估价对象整栋楼外墙刷防水涂料，铝合金窗，进户门为铁皮包木门、方管防护栏门。委估房产上、下水、电、暖、通讯、消防、天然气等设施齐全。

(4) 修建年代：1994 年

(5) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，属基本完好房，约七成新。

(6) 朝向：南北

(7) 总层数及所在层数：总层数 7 层，所在层数第 1 层。

### 5. 估价对象权益状况

(1) 房屋权益状况

根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》：被查询人姓名：张荣，证件号：65010519710106192X，房屋坐落：天山区青年路 643 号 9 栋 1 层 3 单元 101，权证号：乌房权证天字第 2016594763 号，权利人：张荣，房屋性质：存量房产，登记日期：2016 年 08 月 12 日，建筑面积：61.63，房屋状态：当前手，建成年份：1994，冻结地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002  
电话：(0991) 2823050 2823010



状态：未冻结，预告状态：无预告，预告抵押状：无预告抵押，查封状况：查封文件及文号：(2016)新0104民初6413号之一，查封法院：新市区人民法院，查封期限：2016-10-14至2019-10-14，房屋坐落：天山区青年路643号9栋1层3单元101。

据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，该房屋产权未办理抵押他项权利。

#### (2) 土地权益状况

截至价值时点被执行人尚未办理《国有土地使用证》。

### 五、 价值时点

本报告以乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室签发的日期2018年3月28日作为本次评估的价值时点。

### 六、 价值类型

#### (一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

#### (二) 价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### (三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物和分摊的土地使用权（出让）及公共配套设施。本次估价结果仅包含了估价对象房产及其应分摊的土地使用权价值，不包括动产、装修价值、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

### 七、 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### (一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

#### (二) 合法原则

地址：乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店14楼邮编：830002  
电话：(0991) 2823050 2823010





测算结果	总价 (元)	372430
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6043
评估价值	总价 (元)	372430
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6043

总价大写金额：人民币叁拾柒万贰仟肆佰叁拾元整。

单价大写金额：人民币陆仟零肆拾叁元每平方米

### 十一、注册房地产估价师

#### 参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑 冕	6520050035		2018年04月25日
杨 波	6520050039		2018年04月25日

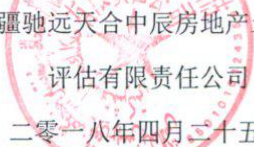
### 十二、实地查勘期

二零一八年四月十九日当日完成。

### 十三、估价作业期

二零一八年三月二十八日至二零一八年四月二十五日

新疆驰远天合中辰房地产土地  
评估有限责任公司  
二零一八年四月二十五日





附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地  
评估有限责任公司  
法定代表人：  
二零一八年四月二十五日

